

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 19.03.2024 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB den ursprünglich in der Sitzung am 12.12.2023 gefassten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 12.12.2023 aufzuheben, nachdem dieser aufgrund der nicht erfolgten öffentlichen Bekanntmachung nicht in Kraft getreten war. In der gleichen öffentlichen Sitzung am 19.03.2024 wurde weiter beschlossen, für das Gebiet „Verlängerte Bahnhofstraße“, OT Karlsdorf einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und in der gleichen öffentlichen Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ mit textlichen Festsetzungen, und Begründung in der Fassung vom 11.03.2024 beschlossen.

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollen durch den Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ die für die städtebauliche Steuerung erforderlichen Festsetzungen getroffen werden, um die im Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Bruchsaler Straße und der Bürgermeister-Huber-Straße bestehende Grünfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, da diese eine hohe Eignung für eine bauliche Nutzung aufweist.

Durch die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde und die Funktion eines „Eingangstors“ zum Ortskern von Karlsdorf wird hierfür eine Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, etc.) als angemessen eingestuft. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Zielsetzung wurde ein Baukonzept erstellt, welches zwei mehrgeschossige Baukörper mit einer flexiblen Nutzung z. B. mit Dienstleistung, Gewerbe, Gesundheit in Verbindung mit Wohnen vorsieht. Seitens der Gemeinde wird dieses Baukonzept unterstützt, da es zum einen neuen Wohnraum generiert, durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen für Dienstleister jedoch auch die Versorgung in der Gemeinde verbessert. Derzeit ist die Fläche zwar als Innenbereich einzustufen, ein Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Mit einem Bebauungsplan, welcher auf Grundlage des Baukonzeptes erarbeitet wurde, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung dieser Fläche definiert und unverträgliche Nutzungen und Gebäudedimensionierungen ausgeschlossen werden. Gegenüber dem aufgehobenen Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2023 wird das Plangebiet im aktuellen Bebauungsplanentwurf vom 11.03.2024 geringfügig vergrößert und daher neu abgegrenzt. Außerdem wird das Baufenster auf dem nördlichen Baugrundstück bei gleicher Größe geringfügig nach Norden verschoben. Auf dem südlichen Grundstück werden statt bisher einem jetzt zwei Baufenster angeordnet. Der Verbindungsweg zwischen der Bürgermeister-Huber-Straße und der Bahnhofstraße entfällt im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans vom 11.03.2024.

Umweltprüfung:

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet (§ 13a Abs.3 Nr.1 BauGB)

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortszentrum von Karlsdorf und umfasst voll- oder teilumfänglich die Flurstücke 866/1, 2156, 2157 und 2157/1. Es wird im Westen durch die Bürgermeister-Huber-Straße, im Süden durch die Bruchsaler Straße und im Osten durch die Bahnhofstraße begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches im Entwurf vom 11.03.2024 beträgt ca.

0,44 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Lageplan vom 11.03.2024 ersichtlich.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans „verlängerte Bahnhofstraße“ mit Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 11.03.2024 wird gemäß Beschluss des Gemeinderates in der Zeit vom **08.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024** auf der Homepage der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard unter www.Karlsdorf-Neuthard.de unter den öffentlichen Bekanntmachungen veröffentlicht. Darüber hinaus kann im genannten Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplans im Rathaus OT Karlsdorf, Amalienstr. 1, im Foyer im Erdgeschoss, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich eingesehen werden. Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der **Auslegungsfrist vom 08.04.2024 bis einschließlich 10.05.2024 können Stellungnahmen** schriftlich (an: Bürgermeisteramt Karlsdorf-Neuthard, Amalienstr. 1, 76689 Karlsdorf-Neuthard), elektronisch (z. B. per E-Mail an: gemeinde@karlsdorf-neuthard.de) oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus Karlsdorf, Amalienstr. 1, 76689 Karlsdorf-Neuthard **abgegeben werden**. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Karlsdorf-Neuthard, 26.03.2024

Sven Weigt,
Bürgermeister